RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

2004

Faits saillants – Saskatchewan

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

Taux d'inoccupation et loyers des appartements : en hausse dans bien des villes

Le taux d'inoccupation moyen des appartements à Regina a légèrement augmenté par rapport à octobre 2003, passant de 2,1 à 2,7 %. En revanche, un taux inférieur à 3 % est généralement considéré comme peu élevé, selon les normes de l'industrie, et favorable aux propriétaires-bailleurs. La plus faible proportion de logements vacants (0,7 %) a été enregistrée dans la populaire zone Sud-Ouest, et la plus forte (4,4 %), dans la zone Centre-Nord, où l'on trouve beaucoup de propriétés âgées et où il y a beaucoup de roulement.

Le loyer moyen des appartements, tous types confondus, s'est accru de plus de 2 %. Les logements de une chambre à Regina se louent en moyenne 503 $ en ce moment, soit 13 $ de plus qu'en 2003. De même, le loyer moyen des logements de deux chambres est monté de 589 à 602 $.

Saskatoon

Les propriétaires-bailleurs de Saskatoon sont aux prises avec un taux d'inoccupation moyen de 6,3 % – le plus haut jamais enregistré depuis 1990, et l'un des plus élevés au Canada. Les taux d'inoccupation diffèrent considérablement à l'intérieur de la ville. Ils sont relativement bas dans les zones d'enquête situées dans l'Est, près de l'Université de la Saskatchewan, alors qu'ils sont plutôt élevés dans les zones du Sud-Ouest et de l'Ouest.

Vu la grande proportion de logements inoccupés, le taux d'augmentation du loyer moyen a été inférieur à 1 %, donc moins élevé que le taux d'inflation. Les logements de une chambre se louaient en moyenne 472 $ lors de l'enquête, soit seulement 0,6 % de plus qu'en 2003. Le loyer moyen des logements de deux chambres a à peine fait mieux.

Yorkton

Le taux d'inoccupation moyen des appartements à Yorkton a cédé plus de quatre points. Il s'est établi à 5,2 %, près du niveau observé en 2001. Pour la deuxième année de suite, le loyer moyen a progressé de moins de 2 %, ce qui a peut-être encouragé certains locataires à rester sur le marché locatif. Autre facteur positif : le marché du travail dans la région de Yorkton a été robuste, le taux de croissance de l'emploi ayant dépassé 4 %. De grands projets de construction à l'échelle locale ont aussi favorisé la baisse du taux d'inoccupation.

Prince Albert

Depuis l'enquête réalisée en 2003, le taux d'inoccupation moyen à Prince Albert a augmenté de plus de deux points et atteint 7,7 %. Durant la dernière année, le marché du travail a été languissant, et la croissance de l'emploi, faible. Malgré cela, le nombre de ventes sur le vigoureux marché de l'existant a bondi de 13 %, ce qui donne à penser que certains locataires choisissent peut-être d'accéder à la propriété. La hausse de 2,0 % qu'a subie le loyer moyen des logements, tous types confondus, témoigne de la compétitivité du marché locatif.

Swift Current

Depuis le début de l'année, les niveaux d'emploi dans la région de Swift Current accusent un recul de près de 4 %, et les activités de forage pétrolier sont également en baisse. Le marché de la revente étant animé, il a attiré certains locataires qui songeaient à accéder à la propriété, ce qui a aussi contribué à faire monter à 8,8 % le taux d'inoccupation moyen des appartements. Le loyer moyen a progressé modestement, soit de 2,2 %.

SOMMAIRE

RMR de Regina 3
RMR de Saskatoon 3
AR d'Estevan 4
AR de Lloydminster 4
AR de Moose Jaw 5
AR de North Battleford 5
AR de Prince Albert 6
AR de Swift Current 6
AR de Yorkton 7
Aperçu national 2

Paul Caton
Tél. : 306-975-4897 (Saskatoon); 306-780-5889 (Regina)
SCHL, Analyse de marché, Centre d'affaires des Prairies, du Nunavut et des T.N.-O.
pcaton@cmhc-schl.gc.ca

Suite à la page 2

Canada

SCHL CMHC

Moose Jaw

Le taux d'inoccupation moyen des appartements a grimpé à 4,3 % après être descendu à 2 % en 2003. L'emploi, qui avait crû fortement l'an dernier, s'est replié en 2004. Le marché de la revente a fait preuve de stabilité et a peut-être incité certains locataires à accéder à la propriété, favorisant ainsi le relèvement du taux d'inoccupation.

En évoluant à la hausse, la proportion de logements vacants a limité à moins de 2 % en moyenne le taux de majoration des loyers. Le loyer moyen des logements de une chambre a augmenté de 10 $, alors que celui des logements de deux chambres est demeuré stationnaire.

Estevan

Le taux d'inoccupation moyen et le loyer moyen sur le marché des appartements locatifs à Estevan ont très peu changé depuis l'enquête de 2003, se chiffrant respectivement à 15,9 % et 526 $. Bien que la proportion de logements vacants dépasse 15 % depuis 2000, les propriétaires-bailleurs n'ont pas réduit les loyers.

Lloydminster

Le taux d'inoccupation à Lloydminster (ville) est resté inchangé, à 0,1 %. Même si la solide confiance des consommateurs et le revenu élevé peuvent laisser envisager un affaiblissement de la demande au profit de l'accession à la propriété, la demande de logements locatifs est soutenue par les multiples travailleurs des champs de pétrole, main-d'oeuvre dont la mobilité est généralement plus grande. Le loyer mensuel moyen a progressé de 4,1 %, soit de 23 $, comme en 2003.

North Battleford

Le taux d'inoccupation moyen a quelque peu fléchi, s'établissant à 9,7 % dans les Battlefords, malgré le léger repli de 0,2 % qu'a subi le loyer moyen. L'emploi dans la région de North Battleford a diminué de façon régulière tout au long de 2004. Malgré cela, le marché de la revente a été animé, ce qui a contribué à la faiblesse du marché locatif.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement mène l'Enquête sur les logements locatifs dans toutes les régions métropolitaines de recensement et tous les centres urbains d'au moins 10 000 habitants. L'Enquête porte sur les immeubles de trois appartements ou plus. Pour obtenir de l'information sur d'autres collectivités, veuillez composer le 1 877 722-2642.

© 2004 Société canadienne d'hypothèques et de logement

Nota : Les données se rapportent aux zones de recensement définies pour le Recensement de 2001.

APERÇU NATIONAL

Taux d'inoccupation (%) des appartements selon la région métropolitaine de recensement (RMR)

Région	2003	2004
RMR d'Abbotsford	2,5	2,8
RMR de Calgary	4,4	4,3
RMR d'Edmonton	3,4	5,3
RMR de Gatineau	1,2	2,1
RMR du Grand Sudbury	3,6	2,6
RMR de Halifax	2,3	2,9
RMR de Hamilton	3,0	3,4
RMR de Kingston	1,9	2,4
RMR de Kitchener	3,2	3,5
RMR de London	2,1	3,7
RMR de Montréal	1,0	1,5
RMR d'Oshawa	2,9	3,4
RMR d'Ottawa	2,9	3,9
RMR de Québec	0,5	1,1
RMR de Regina	**2,1**	**2,7**
RMR de Saguenay	5,2	5,3
RMR de Saint John	5,2	5,8
RMR de Saskatoon	**4,5**	**6,3**
RMR de Sherbrooke	0,7	0,9
RMR de St. Catherines-Niagara	2,7	2,6
RMR de St. John's	2,0	3,1
RMR de Thunder Bay	3,3	5,0
RMR de Toronto	3,8	4,3
RMR de Trois-Rivières	1,5	1,2
RMR de Vancouver	2,0	1,3
RMR de Victoria	1,1	0,6
RMR de Windsor	4,3	8,8
RMR de Winnipeg	1,3	1,1
CANADA	**2,2**	**2,7**

Loyer moyen ($) des appartements de deux chambres selon la région métropolitaine de recensement (RMR)

Région	2003	2004
RMR d'Abbotsford	672	684
RMR de Calgary	804	806
RMR d'Edmonton	722	730
RMR de Gatineau	639	663
RMR du Grand Sudbury	651	655
RMR de Halifax	720	747
RMR de Hamilton	778	789
RMR de Kingston	768	785
RMR de Kitchener	754	765
RMR de London	736	758
RMR de Montréal	575	594
RMR d'Oshawa	845	852
RMR d'Ottawa	932	940
RMR de Québec	567	596
RMR de Regina	**589**	**602**
RMR de Saguenay	457	459
RMR de Saint John	504	520
RMR de Saskatoon	**576**	**580**
RMR de Sherbrooke	471	495
RMR de St. Catherines-Niagara	704	722
RMR de St. John's	607	618
RMR de Thunder Bay	672	679
RMR de Toronto	1 040	1 052
RMR de Trois-Rivières	436	457
RMR de Vancouver	965	984
RMR de Victoria	789	799
RMR de Windsor	776	776
RMR de Winnipeg	645	664
CANADA	**728**	**745**

RMR de Regina

Taux d'inoccupation (%) des appartements	2004	2003
Studios	3,7	3,1
1 chambre	3,1	2,4
2 chambres	2,2	1,7
3 chambres et plus	3,9	0,7
TOUS LES LOGEMENTS	2,7	2,1

Loyer moyen ($) des appartements	2004	2003
Studios	361	349
1 chambre	503	490
2 chambres	602	589
3 chambres et plus	711	689
TOUS LES LOGEMENTS	543	530

N[bre] d'appartements (2004)	Vacants	Total
Studios	28	741
1 chambre	161	5 198
2 chambres	119	5 346
3 chambres et plus	9	234
TOUS LES LOGEMENTS	317	11 520

RMR de Saskatoon

Taux d'inoccupation (%) des appartements	2004	2003
Studios	5,6	4,5
1 chambre	4,8	3,2
2 chambres	7,2	5,4
3 chambres et plus	9,2	5,0
TOUS LES LOGEMENTS	6,3	4,5

Loyer moyen ($) des appartements	2004	2003
Studios	372	371
1 chambre	472	469
2 chambres	580	576
3 chambres et plus	628	635
TOUS LES LOGEMENTS	531	529

N[bre] d'appartements (2004)	Vacants	Total
Studios	39	703
1 chambre	287	6 011
2 chambres	579	7 992
3 chambres et plus	76	830
TOUS LES LOGEMENTS	982	15 536

** – *Données non disponibles* A.A.U. – *Aucun appartement dans l'univers* S.O. – *Sans objet*

AR d'Estevan

Taux d'inoccupation (%) des appartements	2004	2003
Studios	13,6	22,7
1 chambre	18,8	15,3
2 chambres	16,9	19,0
3 chambres et plus	2,0	2,3
TOUS LES LOGEMENTS	15,9	16,5

Loyer moyen ($) des appartements	2004	2003
Studios	319	330
1 chambre	467	471
2 chambres	557	555
3 chambres et plus	657	633
TOUS LES LOGEMENTS	526	523

Nbre d'appartements (2004)	Vacants	Total
Studios	3	22
1 chambre	32	170
2 chambres	45	266
3 chambres et plus	1	50
TOUS LES LOGEMENTS	81	508

AR de Lloydminster

Taux d'inoccupation (%) des appartements	2004	2003
Studios	0,0	0,0
1 chambre	0,2	0,2
2 chambres	0,0	0,1
3 chambres et plus	0,0	0,0
TOUS LES LOGEMENTS	0,1	0,1

Loyer moyen ($) des appartements	2004	2003
Studios	443	431
1 chambre	521	503
2 chambres	625	600
3 chambres et plus	700	672
TOUS LES LOGEMENTS	588	565

Nbre d'appartements (2004)	Vacants	Total
Studios	0	57
1 chambre	1	591
2 chambres	0	917
3 chambres et plus	0	104
TOUS LES LOGEMENTS	1	1 669

** – *Données non disponibles* *A.A.U. – Aucun appartement dans l'univers* *S.O. – Sans objet*

AR de Moose Jaw

Taux d'inoccupation (%) des appartements	2004	2003
Studios	11,0	6,0
1 chambre	5,3	2,5
2 chambres	3,0	1,3
3 chambres et plus	**	**
TOUS LES LOGEMENTS	4,3	2,2

Loyer moyen ($) des appartements	2004	2003
Studios	297	268
1 chambre	412	402
2 chambres	533	533
3 chambres et plus	**	**
TOUS LES LOGEMENTS	470	462

Nbre d'appartements (2004)	Vacants	Total
Studios	7	62
1 chambre	32	615
2 chambres	22	738
3 chambres et plus	**	**
TOUS LES LOGEMENTS	62	1 445

AR de North Battleford

Taux d'inoccupation (%) des appartements	2004	2003
Studios	17,1	2,8
1 chambre	10,8	13,4
2 chambres	8,9	8,5
3 chambres et plus	0,0	7,4
TOUS LES LOGEMENTS	9,7	10,1

Loyer moyen ($) des appartements	2004	2003
Studios	293	294
1 chambre	356	352
2 chambres	441	445
3 chambres et plus	547	527
TOUS LES LOGEMENTS	404	405

Nbre d'appartements (2004)	Vacants	Total
Studios	7	41
1 chambre	35	325
2 chambres	42	473
3 chambres et plus	0	29
TOUS LES LOGEMENTS	84	868

*** – Données non disponibles* *A.A.U. – Aucun appartement dans l'univers* *S.O. – Sans objet*

AR de Prince Albert

Taux d'inoccupation (%) des appartements	2004	2003
Studios	15,4	13,0
1 chambre	8,9	6,0
2 chambres	6,3	4,5
3 chambres et plus	7,5	5,0
TOUS LES LOGEMENTS	7,7	5,4

Loyer moyen ($) des appartements	2004	2003
Studios	319	323
1 chambre	459	452
2 chambres	523	510
3 chambres et plus	566	562
TOUS LES LOGEMENTS	498	488

N^bre d'appartements (2004)	Vacants	Total
Studios	17	111
1 chambre	64	720
2 chambres	78	1 249
3 chambres et plus	19	254
TOUS LES LOGEMENTS	179	2 335

AR de Swift Current

Taux d'inoccupation (%) des appartements	2004	2003
Studios	26,5	33,4
1 chambre	10,5	7,6
2 chambres	7,1	5,0
3 chambres et plus	0,0	11,0
TOUS LES LOGEMENTS	8,8	7,7

Loyer moyen ($) des appartements	2004	2003
Studios	257	262
1 chambre	358	348
2 chambres	446	436
3 chambres et plus	**	504
TOUS LES LOGEMENTS	411	402

N^bre d'appartements (2004)	Vacants	Total
Studios	12	46
1 chambre	31	292
2 chambres	30	419
3 chambres et plus	0	64
TOUS LES LOGEMENTS	72	821

** – *Données non disponibles* *A.A.U. – Aucun appartement dans l'univers* *S.O. – Sans objet*

AR de Yorkton

Taux d'inoccupation (%) des appartements	2004	2003
Studios	7,1	13,8
1 chambre	1,9	7,5
2 chambres	7,2	8,3
3 chambres et plus	6,5	15,0
TOUS LES LOGEMENTS	5,2	9,2

Loyer moyen ($) des appartements	2004	2003
Studios	314	307
1 chambre	416	402
2 chambres	488	481
3 chambres et plus	547	539
TOUS LES LOGEMENTS	454	439

N^{bre} d'appartements (2004)	Vacants	Total
Studios	6	85
1 chambre	6	315
2 chambres	28	387
3 chambres et plus	5	77
TOUS LES LOGEMENTS	45	864

** – *Données non disponibles* *A.A.U. – Aucun appartement dans l'univers* *S.O. – Sans objet*

© 2004 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.